

# Estudio del mercado del plan de la comunidad del Barrio Logan

Cliente: Ciudad de San Diego



ERA

*Noviembre 13,  
2008*

# El Rol de ERA

---

- **Análisis económico y fiscal de las alternativas del plan de la comunidad.**
  - Estudio de Mercado – Mercado de Bienes Raíces para uso residencial, oficinas, industriales y desarrollo hotelero en el Barrio Logan en el largo plazo.
  - Impacto económico de las alternativas – impactos sobre la economía regional de San Diego.
  - Impactos en la comunidad local – empleos, vivienda accesible, servicios.
  - Impactos fiscales de las alternativas – impactos sobre los ingresos municipales y costos.
  - Impacto sobre plan del financiamiento de infraestructura pública.
  - El análisis económico ayudará a asegurar que las alternativas del plan de la comunidad sean factibles y puedan ser implementadas.

# Metodología del Estudio del Mercado.

---

- ERA analizó la demanda del mercado de bienes raíces de oficinas, industria, vivienda, hotelera y retail en el Barrio Logan.
  - Tendencias del crecimiento demográfico y de empleo para San Diego y BL
  - Tendencias en el mercado para oficinas, vivienda, industrial, retail y hotelera.
  - Revisión del crecimiento en el centro de la ciudad y su influencia en BL
  - Revisión de las industrias portuarias y su influencia en BL
  - Estimación de la demanda para más retail y vivienda de los propios residentes del barrio.
  - Estimación de la demanda para usos de oficina, industrias, retail, residencial y hotelera en la región, y la capacidad del barrio Logan para capturar este nuevo desarrollo a largo plazo.

# Condiciones actuales del mercado en el Barrio Logan.

---

- Barrio Logan tiene una población de 3,900 (excluyendo personal Naval) y alrededor de 9,500 empleados – un promedio de 2.4 trabajos por residente.
- SANDAG estima que BL añadirá 2,400 residentes y 1,300 empleos desde 2010 hasta 2030. 87% del crecimiento de la población sera de residentes hispanos
- Espacio para oficinas es escaso y casi totalmente ocupada en BL. BL es muy popular con empresas nuevas y con profesionales creativos
- Ha habido muy poco desarrollo de nuevo retail en BL. Residentes compran fuera del barrio. El proyecto Mercado debería ayudar a cubrir la demanda local por retail.
- Espacio flexible e industrial tiene mucha demanda, y el inventario total esta decayendo.
- Nuevos desarrollos de vivienda de alta calidad en East Village y tambien en BL.
- No hay hoteles de 4 o 5 estrellas en BL en la actualidad, pero la proximidad del Centro de Convenciones y de Petco Park puede atraer hoteles en el futuro.

# Información de los contactos del proyecto.

	<b>William W. Lee</b> <b>Executive Vice President</b>
	388 Market Street Suite 1580 San Francisco, CA 94111
	415.956.8152 FAX: 415.956.5274 E-mail: bill.lee@econres.com
	<a href="http://www.econres.com">www.econres.com</a>
	<b>Economics Research Associates</b>

	<b>Sujata Srivastava</b> <b>Principal</b>
	388 Market Street Suite 1580 San Francisco, CA 94111
	415.956.8152 FAX: 415.956.5274 E-mail: sujata.srivastava@econres.com
	<a href="http://www.econres.com">www.econres.com</a>
	<b>Economics Research Associates</b>